

Số: 1718 /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư phía Đông
đường Hồ Chí Minh (đối diện Công ty lâm sản Lam Sơn)
xã Thọ Xương, huyện Thọ Xuân**

(Cấp lần đầu: ngày 02 tháng 5 năm 2024)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức
chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu
tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu,
Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật thi hành
án dân sự ngày 11 tháng 01 năm 2022;*

Căn cứ Luật Chuyển giao công nghệ ngày 19 tháng 6 năm 2017;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;

*Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy
định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;*

*Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa
đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của
Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy
định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;*

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy

định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 3795/QĐ-UBND ngày 29/9/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021 - 2025;

Căn cứ Quyết định số 2765/QĐ-UBND ngày 02/8/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023, huyện Thọ Xuân;

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do UBND huyện Thọ Xuân nộp ngày 27/3/2024, ý kiến của các cơ quan liên quan,

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo Kết quả thẩm định số 2552/SKHĐT-ĐTTĐGS ngày 19/4/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư phía Đông đường Hồ Chí Minh (đối diện Công ty lâm sản Lam Sơn) xã Thọ Xương, huyện Thọ Xuân, với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Tên dự án: Khu dân cư phía Đông đường Hồ Chí Minh (đối diện Công ty lâm sản Lam Sơn) xã Thọ Xương, huyện Thọ Xuân.

3. Mục tiêu dự án: Hiện thực hóa quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Hồ Chí Minh (đối diện Công ty lâm sản Lam Sơn), xã Thọ Xương, huyện Thọ Xuân đã được phê duyệt; đầu tư xây dựng khu dân cư mới, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở và các công trình khác thuộc dự án, đáp ứng nhu cầu về quỹ nhà ở, đất ở của khu vực, góp phần chỉnh trang bộ mặt đô thị, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

4. Quy mô dự án:

a) *Diện tích sử dụng đất:* Khoảng 19,1 ha.

b) *Quy mô xây dựng:*

- Đầu tư hoàn chỉnh, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở và các công trình khác theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án đã được phê duyệt, gồm các hạng mục:

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt với quy mô diện tích đất khoảng 19,1 ha, bao gồm: San nền, đường giao thông, bãi đỗ xe, cấp - thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, hồ nước, cây xanh cảnh quan, phòng cháy chữa cháy.

- Xây thô và hoàn thiện mặt trước 61 công trình nhà ở (02 căn nhà biệt thự tại các lô đất BT-01:01 và BT-01:24; 59 căn nhà liền kề tại các lô đất từ lô LK-11:01 đến lô LK-11:06; từ lô LK-12:01 đến lô LK-12:06; từ lô LK-01:01 đến lô LK-01:10; từ lô LK-02:01 đến lô LK-02:10; từ lô LK-03:01 đến lô LK-03:08; từ lô LK-04:01 đến lô LK-04:09; từ lô LK-05:01 đến lô LK-05:09; lô LK-01:20).

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình nhà văn hóa (tại lô đất NVH).

c) *Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở:*

- 61 công trình nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt trước (gồm: 02 căn biệt thự và 59 căn liền kề).

- 273 lô đất ở (gồm 189 lô đất ở liền kề và 84 lô đất ở biệt thự) được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền.

Sau khi nhà đầu tư hoàn thành toàn bộ phần xây thô, hoàn thiện mặt trước đối với 61 căn nhà ở (02 căn nhà biệt thự và 59 căn nhà ở liền kề) và hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án (đối với 273 lô đất ở liền kề và đất ở biệt thự) được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền (gồm: 189 lô đất ở liền kề; 84 lô đất ở biệt thự) theo quy định tại Công văn số 8257/UBND-CN ngày 13/6/2023 của UBND tỉnh), nhà đầu tư mới được quyền kinh doanh, khai thác theo các quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai và các quy định của pháp luật có liên quan.

d) *Quy mô dân số:* Khoảng 1.320 người.

e) *Quyết phát triển nhà ở xã hội:* Không.

f) *Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án:*

- Đối với hạ tầng trong phạm vi dự án:

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầu tư đồng bộ các công trình theo

quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt, bao gồm các hạng mục công trình theo quy định tại mục b nêu trên.

+ Sau khi đầu tư hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nhà văn hóa) của dự án, nhà đầu tư bàn giao lại các công trình này cho nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định; đồng thời, bàn giao khu đất bên xe khách (lô đất có ký hiệu BX) và khu đất hạ tầng kỹ thuật (lô đất có ký hiệu HTKT) cho nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định. Đối với các công trình nhà ở, đất ở thuộc dự án, sau khi đầu tư hoàn thành dự án theo quy định, nhà đầu tư được phép quản lý, kinh doanh và khai thác theo quy định của pháp luật.

- Đối với hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án: Các công trình hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án do nhà nước quản lý theo quy định.

5. Vốn đầu tư của dự án: Khoảng 349.006 triệu đồng (*bằng chữ: Ba trăm bốn mươi chín tỷ, không trăm linh sáu triệu đồng*). Trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) là 314.575 triệu đồng;

- Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án là 34.431 triệu đồng.

Nhà đầu tư được lựa chọn phải huy động 100% nguồn vốn hợp pháp để thực hiện dự án theo quy định. Vốn đầu tư của dự án nêu trên chỉ là dự kiến, làm cơ sở để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định; không sử dụng để tính toán tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án, việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (*được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất*); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định pháp luật về đất đai.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Thuộc địa giới hành chính xã Thọ Xương, thị trấn Lam Sơn, huyện Thọ Xuân, cụ thể phạm vi, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp sông Nông Giang;
- Phía Nam giáp đất nông nghiệp và Công ty cổ phần phân bón Lam Sơn;
- Phía Đông giáp đất nông nghiệp và Công ty nước thải;
- Phía Tây giáp đường Hồ Chí Minh.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 04 năm (kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư), dự kiến:

- 12 tháng kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp

thuận nhà đầu tư: Hoàn thành công tác bồi thường GPMB và giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án; hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng dự án.

- Từ tháng thứ 13 đến tháng thứ 45: Hoàn thành đầu tư xây dựng dự án;

- Từ tháng thứ 46 đến tháng thứ 48: Hoàn thành dự án đưa vào sử dụng, bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và quyết toán dự án theo quy định.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Nhà đầu tư được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư theo quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

1. Đối với các cơ quan quản lý nhà nước

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND huyện Thọ Xuân thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục để triển khai thực hiện các bước tiếp theo của dự án theo quy định của pháp luật và các nội dung của dự án đã được chấp thuận nêu trên.

- Giao Sở Xây dựng tham mưu việc đính chính về vị trí, địa điểm của Quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Đông đường Hồ Chí Minh (đối diện Công ty lâm sản Lam Sơn) xã Thọ Xương, huyện Thọ Xuân được phê duyệt tại Quyết định số 2083/QĐ-UBND ngày 15/6/2022 của UBND tỉnh (và các nội dung có liên quan tại các văn bản khác nếu có) cho phù hợp với tình hình thực tế.

- UBND huyện Thọ Xuân có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với nhà đầu tư được lựa chọn trong quá trình thi công xây dựng dự án, đảm bảo đầu tư hạ tầng kỹ thuật của dự án khớp nối với hạ tầng kỹ thuật của khu vực; ký cam kết với nhà đầu tư và xây dựng kế hoạch cụ thể về tiến độ thực hiện giải phóng mặt bằng dự án đảm bảo theo quy định hiện hành của pháp luật; đồng thời, có phương án, kế hoạch đầu tư các hạng mục công trình: Bến xe khách (tại lô đất có ký hiệu BX), công trình hạ tầng kỹ thuật (tại lô đất có ký hiệu HTKT) trong quy hoạch chi tiết của dự án phù hợp với nhu cầu, tình hình thực tế của khu vực và địa phương.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, UBND huyện Thọ Xuân phối hợp với nhà đầu tư để tiếp nhận, quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nhà văn hóa), đất xây dựng bến xe khách (lô đất có ký hiệu BX), đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (lô đất có ký hiệu HTKT) thuộc dự án theo quy định.

- Các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Công Thương, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Khoa học và Công nghệ; UBND huyện Thọ Xuân

và các đơn vị có liên quan, chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh, các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và các cơ quan có liên quan về tính chính xác, phù hợp của nội dung tham mưu, thẩm định, tham gia ý kiến và các điều kiện theo quy định (kể cả các nội dung thuộc chức năng, nhiệm vụ của các đơn vị, có liên quan đến dự án nêu trên nhưng chưa được đề cập tại các văn bản tham mưu, thẩm định, tham gia ý kiến); đồng thời, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn, hỗ trợ, giải quyết kịp thời những công việc liên quan đến dự án trên theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án:

- Thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục về đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường, sử dụng đất của dự án; chỉ được triển khai thi công xây dựng sau khi hoàn thành các hồ sơ, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Triển khai thi công xây dựng, hoàn thành đưa dự án vào hoạt động đúng với các nội dung dự án đã được chấp thuận; trong đó, hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án phải đảm bảo khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Thực hiện quản lý, khai thác, kinh doanh bất động sản, các công trình và dịch vụ khác thuộc dự án đúng theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai, các quy định có liên quan khác và Quyết định này.

- Phối hợp với Sở Giao thông vận tải, UBND huyện Thọ Xuân và các đơn vị liên quan để đầu tư xây dựng tuyến đường gom từ dự án kết nối với các tuyến đường địa phương hiện hữu từ nguồn kinh phí của nhà đầu tư (bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây lắp và các chi phí khác có liên quan), đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn theo quy định và an toàn giao thông; đồng thời, chịu trách nhiệm quản lý, duy tu, bảo trì tuyến đường nêu trên, sử dụng chung khi Nhà nước có yêu cầu; Nhà nước không hoàn trả hoặc hỗ trợ bất kỳ kinh phí xây dựng, chi phí khác có liên quan cho nhà đầu tư trong mọi trường hợp.

- Sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng, phối hợp với UBND huyện Thọ Xuân để thực hiện thủ tục bàn giao lại cho nhà nước quản lý, sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nhà văn hóa), đất xây dựng bến xe (tại lô đất BX), đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (tại lô đất HTKT) thuộc dự án theo quy định pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Công Thương, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Khoa

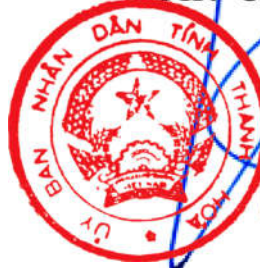
học và Công nghệ; Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho UBND huyện Thọ Xuân, Sở Kế hoạch và Đầu tư và một bản được lưu tại UBND tỉnh Thanh Hóa./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Mai Xuân Liêm